上海市闵行区浦江社区MHP0-1302单元控制性详细规划28街坊实施深化公众参与草案

规划组织编制单位：上海市闵行区规划和自然资源局

规 划 编 制 单 位：上海闵行规划设计研究院有限公司

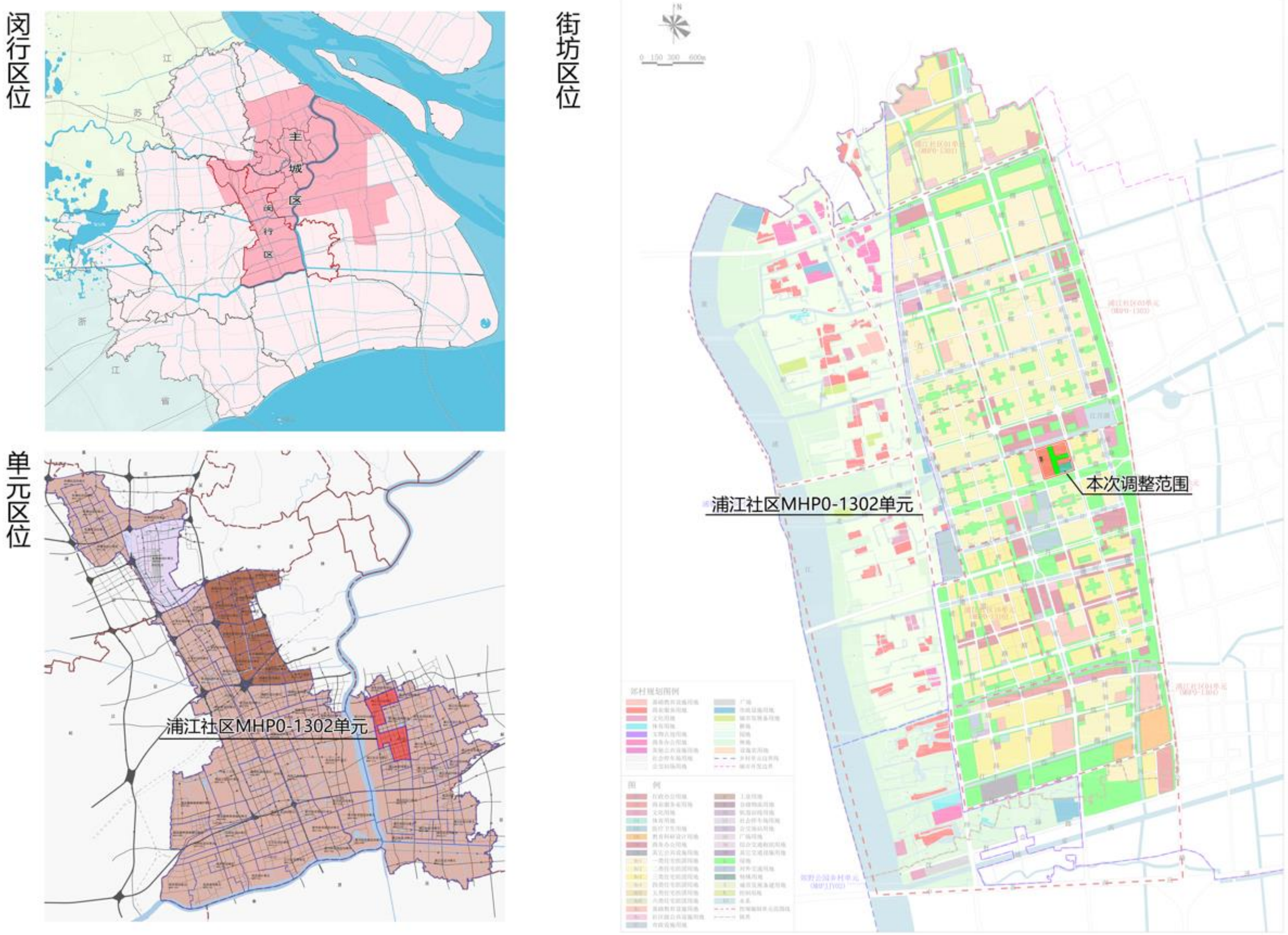
前言

根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，现将《上海市闵行区浦江社区MHP0-1302单元控制性详细规划28街坊实施深化》向社会公示，听取公众意见。该规划的主要内容详见所示图件。本次公示时间为公告之日后的10天，如对该规划有异议者请在此公示期限内与闵行区规划和自然资源局联系。

规划方案介绍

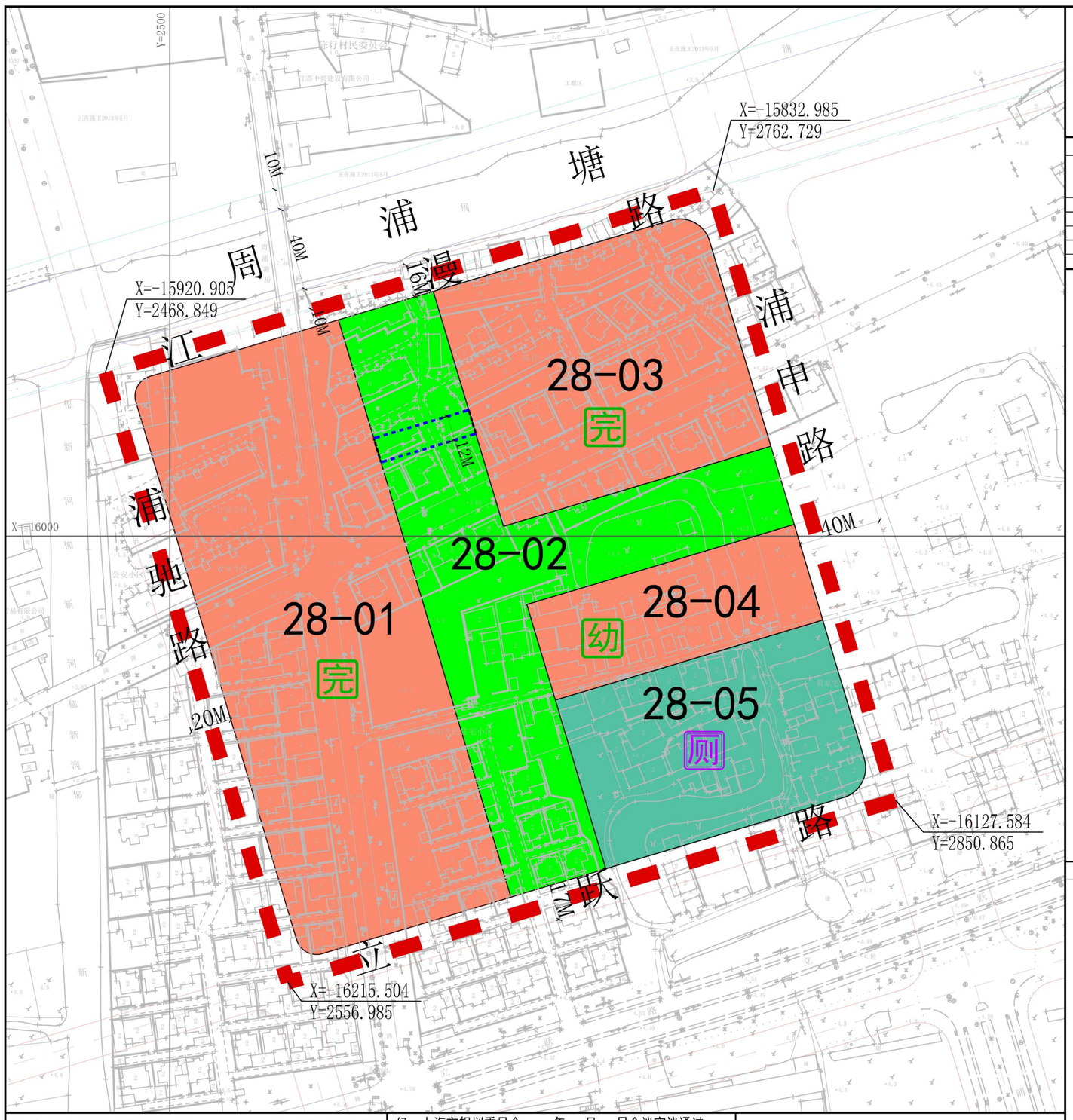
本次规划实施深化位于浦江社区MHP0-1302单元28街坊，规划四至范围为东至浦申路，南至立跃路，西至浦驰路，北至江漫路，总用地面积约9.43公顷。为推进体育用地高质量利用，满足使用需求，故启动本次实施深化。

根据《上海市详细规划实施深化管理规定》中关于容积率和建筑高度的适用情形，“经市主管部门同意，社区级公共服务设施、基础教育设施以外的非经营性设施，因自身功能完善增加建筑面积，不超过20%幅度，且不超过5000平方米的”，将28-05地块容积率由0.5调整为0.6，其余控制指标保持不变。

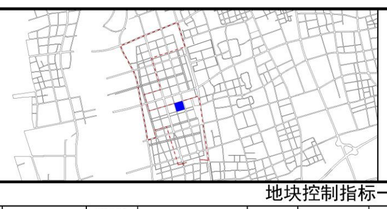


区位图

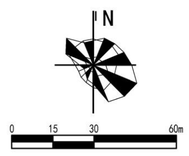
调整前图则



区位图



比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数	配套设施	规划动态	备注
28-01	30563	Rs1	——	1.2	24	——	——	规划	完中
28-02	19245	G1	——	——	——	——	——	规划	GO
28-03	15932	Rs1	——	1.2	24	——	——	规划	完中
28-04	6504	Rs6	——	1.2	24	——	——	规划	幼儿园
28-05	11424	C4	——	0.5	15	——	公厕80m²。	规划	——

特定管理条文

特定管理条文:
1、28街坊内地块平均标高不低于吴淞高程4.6米，其中，28-02地块绿地平均标高不低于吴淞高程5米，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
2、28街坊内设置宽度不小于12米的公共通道，可满足人行、车行需求，保障规划完中28-01、28-03地块的连接，公共通道线型、端口位置均为可变，权属和管养单位为属地，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
3、关于重要节点绿地功能复合的弹性管理：28-02地块为叠加绿化融合管理要求(GO)的地块。规划实施中在确保公园绿地主导功能的基础上，28-02规划绿地重点打造公共开放空间，加强功能混合，允许混合设置文化、体育、休闲等活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套交通、市政设施，建筑高度不超过10米。绿地内建筑设施不得影响绿地景观、功能的连续性，建筑形式、风貌应与绿地整体景观风貌相协调，具体复合功能与设施规模，以绿地方案审核意见为准。

备注:
1、28-02地块可结合绿地设置硬质铺装广场，以解决学校上下学交通组织问题，具体以相关主管部门审定的方案为准。
2、建筑色彩应以体现和谐性为原则，注重整体协调性。公共建筑应注重步行友好设计，控制退界空间。

图例

用地性质
- Rs 基础教育设施用地
- C4 体育用地
- G1 公共绿地
- S1 道路用地

控制线
- 红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 陆域控制线

设施
基础教育设施
- 幼 幼托
- 完 完中

规划动态
- 规划用地

公共空间
- 公共通道（可变）
- 端口（可变）

市政基础设施
- 厕 公共厕所

标注
- 01-01 地块编号
- 12m 尺寸标注
- 控制点坐标

其它
- 规划范围线
- 地块边界线

上海市闵行区浦江社区MHP0-1302单元控制性详细规划28街坊实施深化

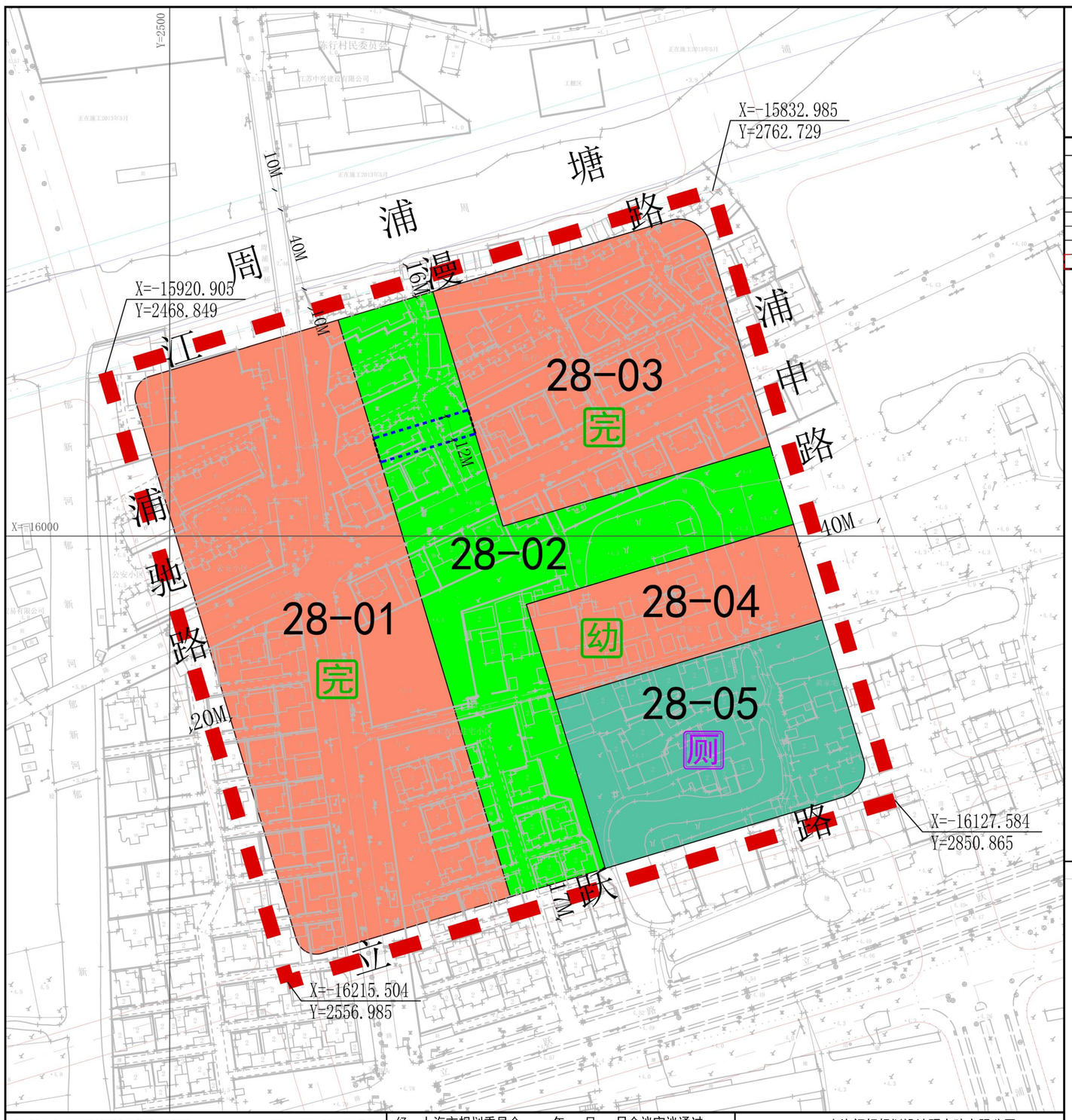
调整前图则

经 上海市规划委员会_____年___月___日会议审议通过，
上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：_____年_____月_____日

设计单位

组织编制单位

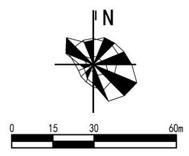
调整后图则



区位图



比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数	配套设施	规划动态	备注
28-01	30563	Rs1	——	1.2	24	——	——	规划	完中
28-02	19245	G1	——	——	——	——	——	规划	GO
28-03	15932	Rs1	——	1.2	24	——	——	规划	完中
28-04	6504	Rs6	——	1.2	24	——	——	规划	幼儿园
28-05	11424	C4	——	0.6	15	——	公厕80m²。	规划	——

特定管理条文

特定管理条文:
1、28街坊内地块平均标高不低于吴淞高程4.6米，其中，28-02地块绿地平均标高不低于吴淞高程5米，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
2、28街坊内设置宽度不小于12米的公共通道，可满足人行、车行需求，保障规划完中28-01、28-03地块的连接，公共通道线型、端口位置均为可变，权属和管养单位为属地，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
3、关于重要节点绿地功能复合的弹性管理：28-02地块为叠加绿化融合管理要求(GO)的地块。规划实施中在确保公园绿地主导功能的基础上，28-02规划绿地重点打造公共开放空间，加强功能混合，允许混合设置文化、体育、休闲等活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套交通、市政设施，建筑高度不超过10米。绿地内建筑设施不得影响绿地景观、功能的连续性，建筑形式、风貌应与绿地整体景观风貌相协调，具体复合功能与设施规模，以绿地方案审核意见为准。

备注:
1、28-02地块可结合绿地设置硬质铺装广场，以解决学校上下学交通组织问题，具体以相关主管部门审定的方案为准。
2、建筑色彩应以体现和谐性为原则，注重整体协调性。公共建筑应注重步行友好设计，控制退界空间。

图例

用地性质
- Rs 基础教育设施用地
- C4 体育用地
- G1 公共绿地
- S1 道路用地

控制线
- 红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 陆域控制线

设施
基础教育设施
- 幼 幼托
- 完 完中

规划动态
- 规划用地

公共空间
- 公共通道（可变）
- 端口（可变）

市政基础设施
- 厕 公共厕所

标注
- 01-01 地块编号
- 12m 尺寸标注
- 控制点坐标

其它
- 规划范围线
- 地块边界线

上海市闵行区浦江社区MHP0-1302单元控制性详细规划28街坊实施深化

普适图则

经 上海市规划委员会_____年___月___日会议审议通过，
上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：_____年_____月_____日

设计单位 上海闵行规划设计研究院有限公司
证书编号:自资规甲字22310619

组织编制单位 上海市闵行区人民政府、上海市规划和自然资源局